

선분양제도, 제2의 '굿모닝시티' 부른다

선분양제도, 무엇이 문제인가

'선분양제도'는 선분양-후사공의 방식으로 많은 문제점을 가지고 있다. 이 제도는 건설사들이 미래 가격위험을 분담기에 반영시킬 수 밖에 없어 부기분을 조정하고, 부실공사를 부추길 수 있으며(선진국의 경우 주택 수명이 60~70년인데 반해 우리나라는 고작 20년에 불과하다.) 가장 큰 문제점은 시공 도중에 부실한 건설회사가 부도가 날 경우 분양을 받은 입주예정자들은 장기간 입주를 못하게 되거나 아예 입주 자체를 포기해야 하는 경우가 발생해도 별다른 구제책이 없다는 것이다.



이번에 발생한 동대문 굿모닝시티 상가 사건은 선분양제도가 부른 비극이다. 사업 부지를 확보하지 못하고, 건축허가도 받지 못한 상태에서 선분양 형식의 분양 현장들은 상당한 위험성을 내포하고 있는 실정임에도 불구하고 상가 공사를 시작하기도 전에 분양하는 '선분양제도'는 왜 방치되고 있을까.

현재 동대문 지역의 소규모 분양 형태를 보면 수십개 필지로 이루어져 있는 경우가 대부분이며, 아파트와는 달리 주민의 동의를 거치지 않아도 법적인 규제조항이 없기 때문에 건축허가 전에 분양하면서 분양대금으로 건물을 매입해 가면서 사업을 진행한다.

사업 부지를 완전 매입하지 않은 채 사업을 진행하는 위험성은 건물 매입이 느려질 경우 사업 진척도가 느려져 오히려

지역되는 상황이 발생할 수도 있다는 점이다.

또 건물매입이 원활하지 않을 때에는 사업 자체가 무산되는 경우도 예상할 수 있고, 건물의 형태가 기형적으로 건축될 수도 있다. 매장 구성이나 동선이 부자연스러워 상가 활성화가 어려울 수도 있는 예가이다.

소규모의 경우 매장이 활성화되지 않아 점포가 비어 있을 경우 타 업종으로 대체하기가 어려운 특성을 갖고 있다. 즉 일반 근린상가나 단지내 상가처럼 점포의 구분

이런 변수가 있는지를 잘 판단해야 한다. 가장 중요한 것은 시행사의 경영능력이므로 철저한 확인작업이 필수적이다.

최근 도심권에는 수많은 소규모들이 분양 중인 것을 볼 수가 있다. 대학가나 여객선 등 유동인구가 밀집되는 지역은 어김없이 소규모들이 들어서고 있는데 일반적으로 대형 유동인구가 자체적으로 운영하는 백화점이나 할인점 등은 체계적인 마케팅 전략으로 소비자들을 끌어들이며 매출 신장을 꾀하고 있다.

하지만 일반적 소규모의 경우 통기 분양형태를 통한 점포별 소수가 다르므로 운영에 어려움을 겪을 수 있는 단점을 갖고 있다. 상가와 입지여건이나 단점이 아무리 좋다 하더라도 사공이 많으면 의견 충돌이 어려워진다. 물론 관리회사가 들어와 대리 운영을 통해 상가 활성화를 꾀하겠지만 자칫 상가 활성화가 안될 때는 관리회사 역시 무용지물이 될 수 있기 때문이다.

소규모의 경우 활성화된 잘 되면 어떤 상가보다도 높은 수익률을 낼 수 있는 상가일 것이다. 하지만 장사가 안 되면 환고로 손 쓰지 못하는 것이 소규모라고 할 수 있다.

소규모에 투자시 부지 매입 여부를 사분부지나 각 필지별로 매입 계약서 원본을 철저히 확인해야 하며 파다한 대출형태로 분양을 받지 않는 것이 조금이라도 위험을 줄이는 한 방법이기도 하다. 또한 주변 상인들이 어떻게 상가의 업종이나 비전을 파악하는 것도 올바른 투자 상식이라 할 수 있겠다.

소득 2만불 시대 실현하려면... 설비투자 증가율 2배 늘려야

노무현 정부 목표대로 우리나라가 향후 7~10년 안에 '1인당 국민소득 2만달러' 시대로 들어서기 위해서는 설비투자 증가율이 지금보다 2배 이상 높아야 한다는 분석이 제기됐다.

19일 재정경제부가 설비투자 동향을 미국·독일·일본·싱가포르 등과 비교 분석한 자료에 따르면 주요 선진국들이 1인당 국민소득 1만달러에서 2만달러로 도약했던 기간 중 설비투자 증가추이와 비교할 때 한국의 투자수준은 극히 저조한 것으로 나타났다.

특히 선진국으로 분류되는 국민소득 2만달러에 도달할 때까지는 경제성장률보다 설비투자 증가율이 높아야 성장잠재력을 확보하면서 소득수준을 높여갈 수 있지만, 이미 한국은 그 상황이 여의없게 경제 전반의 '조로화(老老)' 조짐마저 보이고 있다.

한국의 경우 최근 기업들이 경기 회복이 확실할 때까지 설비투자를 미루는 경향이 두드러지면서 95년부터 2002년까지 7년간의 연평균 설비투자 증가율이 3.1%에 그쳐 이 기간 중 연평균 경제성장률이 5.5%를 크게 밑돌았다.

그러나 선진국들은 예외없이 1인당 국민소득 1만달러에서 2만달러에 도달할 때까지 연평균 설비투자 증가율이 경제성장률보다 크게 높았던 것으로 조사됐다.

81년부터 87년까지 6년만에 소득 1만달러 시대에서 2만달러 시대로 진입한 일본의 경우 이 기간 중 연평균 경제성장률이 3.4%였지만 설비투자 증가율은 8.8%였다.

싱가포르도 89년부터 94년까지 단 5년만에 1인당 국민소득이 1만달러에서 2만달러로 배로 증가했는데 이는 연평균 경제성장률(9.3%)보다 높은 연평균 10.8%의 높은 설비투자 증가율이 성장 엔진 역할을 했기 때문으로 풀이된다.

특히 일본과 경제구조가 유사하고 성장 과정도 유사한 한국의 경우 최근 6년 동안에는 연평균 설비투자 증가율이 3%수준에 불과했고 이를 뛰어넘는 미인스트로 끈 두박달치고 있어 설비투자 증가율을 배 이상 수준으로 높여야 국민소득 1만달러에서 2만달러로 진입했던 시기의 일본 설비투자 증가율(8.8%)수준에 육박할 수 있을 것으로 정부와 민간연구소 전문가들은 보고 있다.

인공물 재정부 종합정책과장은 "우리나라의 경우 의외로 이전 평균 설비투자 증가율(CDP)대비 설비투자 비중 편이가 14%에 달했으나 99~2002년까지의 평균 수치는 11%로 크게 하락하는 등 기초체력이 떨어지고 있다"며 "과거 기술발전과 새로운 성장동력 육성을 통해 성장 잠재력을 키워나가야 할 것"이라고 말했다.

정부, 신용불량자제도 폐지 추진

금융회사에 고객신용 따른 자율적 차등관리 맡겨

정부는 현재 법으로 운용되고 있는 신용불량자 제도를 폐지하고, 대신 신용과 카드사 등 금융회사들이 자율적으로 고객의 신용도에 따라 금융거래 제재 여부, 금리, 대출 한도 등 금융거래 수준을 차등화하는 방안을 중점적으로 추진하기로 했다.

30만원 이상 채무를 90일 이상 연체하면 무조건 신용불량자로 등록해 정상적인 경제 생활을 사실상 불가능하게 만드는 현행 신용불량자 제도를 양산하고 있을 뿐 아니라, 300만명이 넘는 신용불량자 문제 해결을 어렵게 하고 있다는 판단에 따른 것이다.

재정경제부 관계자는 20일 "현행 '신용정보의 이용 및 보호에

관한 법률(신용정보법)이 신용불량자 개념을 규정하고 있는 탓에, 이 법을 근거로 은행연합회가 연체 정보 취합·관리 기준을 만들고, 금융회사들은 연체 정보가 확인되면 획일적으로 금융거래를 중단시키고 있다"며 "신용정보법에서 신용불량자 관련 규정을 삭제하고, 대신 금융회사들이 자체 판단에 따라 고객별로 금융거래 여부의 수준을 결정하도록 유도하는 방안을 마련할 계획"이라고 밝혔다. 현행 신용정보법은 금융거래 등에서 발생한 채무를 정당한 이유없이 약정된 기일 안에 갚지 못한 자를 신용불량자로 정의하고, 이들의 연체 사실과 채무보증 현황 등 신용불량 정보를 은행연합회와 금융회사들이 공유·관리하도록 규정하고

있다. 금융 선진국 가운데 이처럼 법으로 신용불량자 제도를 운용하고 있는 나라는 거의 없으며, 대부분 금융회사들이 자율적으로 운용하고 있다.

이 관계자는 "신용불량자 제도의 폐지가 연체금액 양감 같은 사면 조치는 아니다"며 "개인의 신용도에 따라 금융거래 수준이 결정되는 선진 금융 관행을 정착시키겠다는 것"이라고 강조했다. 정부는 곧 재경부와 금융감독원 등 관련부처와 유관기관 및 전문가를 모 태스크포스를 만들어, 구체적인 방안을 마련할 방침이다.

재경부의 다른 관계자는 그러나 "금융회사들이 개인의 신용을 제대로 평가하기 위해서는 신용정보의 인프라가 정비되어야 하는 만큼 법 개정까지는 시간이 걸릴 것"이라고 말했다.

문신·피어싱 건강에 위험



각종 세균 감염, 피부 염증과 두드러기 등 알레르기, 후생종(腫), 한센병 등을 유발할 수 있다"고 지적했다.

성명은 또 "화장품에 사용이 허가된 일부 염료나 착색제를 제외하면 문신에 사용되는 대부분의 색소들은 자동차 도색이나 필기용 잉크 등 산업용"으로 이들의 안전을 검증할 기준 자료도 없다고 덧붙였다. 그는 이어 "사람들이 문신이나 피어싱을 원한다면 안전 기준이 보충된 상태에서 시술을 받도록 해야 할 것"이라고 전했다.

유형연(연)이 문신을 시술하는 과정에서 문신과 피어싱에 대한 경고하고 나섰다.

EU 집행위원회는 지난 17일 발표한 성명을 통해, 지난해 말부터 유럽에서 피어싱으로 인한 사망 사례가 2건이 발생했다며 각국 정부가 이에 대해 보다 엄격한 통제를 실시할 것을 주문했다. 성명은 "보건 기준을 미흡한 피어싱 시술을 받으면 간염이나 에이즈 바이러스(HIV)감염, 후생종 등을 유발할 수 있다"고 지적했다.

관급공사 수의계약제 폐지

소규모 공사도 경쟁입찰... 파정 인터넷 공개

건설교통부가 관급공사에 대한 수의계약제를 사실상 폐지하기로 하였다.

건설교통부 관계자는 "소규모 공사는 수의계약으로 처리하는 것이 오히려 합리적이고 효율성이 높다는 지적도 있었지만 수의계약이 비리 온상이라는 지적이 많아 이를 사실상 폐지하기로 한 것"이라고 설명했다.

이번 조치로 전체지법이나 특허·신기술공사 등 수의계약으로 이루어지고 나머지 지방국토관리청 국도유지건설사무소 등 건설교통부 산하기관이 발주하는 공사는 반드시 전자입찰에 의한 경쟁계약 체결하게 됐다.

건설교통부는 오는 8월 산하기관에 지침을 시달리는 대로 수의계약 폐지할 방침이다.

건설교통부는 또 국가계약법 시행령을 개정해 담양도 재정경제부에 요청할 방침으로, 한 해 3조원으로 추산되는 수의계약 폐지가 정부

전체로 확산될 전망이다.

그 동안 도로보수나 하천 준설 등 소규모 공사는 적격심사나 경쟁 입찰 없이 1~2개 업체에서 견적서를 받아 낙찰자를 정하는 것이 관행이었는데 이번 조치로 이런 소규모 공사도 모두 경쟁 입찰을 거쳐야 하며 그 과정은 인터넷으로 공개된다.

또한 계약 때 매주처와 업체에서 청렴서약을 받도록 한 것은 비리에 대한 경각심을 불러일으키기 위한 의도도 보인다.

'됐다방(이동중계업소)'과 관련해 해 부동산 중개업소 비리를 척결하기 위한 조치로 부동산중개업법을 고쳐 중개보조원 등록 제도를 도입했다. 이는 중개보조원들이 지침을 시달리는 대로 분양현장에서 명함을 뿌리는 등 불법·편법 영업 행위를 하지 못하도록 한 조치다. 또 불법 중개행위를 차단하기 위해 중개업소 간에 등록번호, 중개업자 성명 표시를 의무화하였다.

국외동석재

외국석재는 건축 내·외장 석공사 및 석재 조형물 전문 업체로서 최신 캐드시스템으로 건축물의 산성된 모습을 미리보고 선택하실 수 있습니다.

1972년 2월 8일 개업하여, 31년의 전통과 전공정 자부심으로 현재 총 6000㎡ 생산에 이르기까지 신뢰와 행성을 다하였습니다.

외국석재에서 석재산업의 모본것을 책임지겠습니다.

각자 시스템 및 설계실 내부

경주서거문희의스도 케리터 조형물

중국철학대학에서 생산하는 재물들

충무공대왕 숭모비

경주어자정보고등학교 모배상

전시관 불교조각물

현대증권 사옥

남궁당

울산남북 K세대 경원 '가족'

보통선원 입주문

포항공항 공사

고 경주일 명예회장 공제비

경북 경주시 의동읍 말방리 810-3
 전화 054-776-9500~3
 팩스 054-776-9504
 무료전화 080-2002-3004, 080-776-9500
 홈페이지 www.wdston.com
 E-mail wdston@chol.com

대표 한 동 식

